



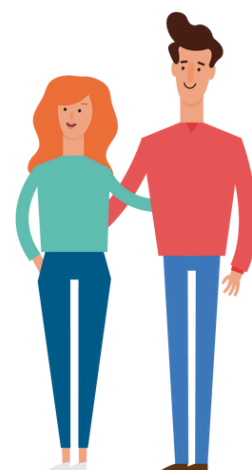
Kopersinformatie

DE BURCHTWAARDE

WIJCHEN - TUSSEN KASTEEL & WIJCHENS MEER

Inhoud

• Inleiding	blad 1
• Kopersbegeleider	blad 2
• Contractstukken	
◦ Koop-/aannemingsovereenkomst	blad 3
◦ Splitsingsakte	blad 4
• Van start tot sleutel	blad 5
• Optielijst	blad 6
• Sluitingsdata	blad 7
• Keuken	
◦ Projectshowroom	blad 8
◦ Externe leverancier	blad 9
• Sanitair & tegelwerk	blad 10
• Binnendeuren	blad 11
• Notaris	blad 12
• Oplevering	blad 13 -14
• Woningborg	blad 15
• Vereniging van Eigenaren	blad 16



Inleiding

Welkom bij De Burchtwaarde

Wat leuk dat je interesse hebt in een nieuwbouwappartement in De Burchtwaarde! Word je ingeloot voor één van de bouwnummers en besluit je over te gaan tot aankoop? Dan wordt jouw woning gebouwd door Ter Steege Bouw Vastgoed uit Rijssen. Met meer dan honderd jaar ervaring weten wij precies wat ervoor nodig is om een huis te bouwen waarin jij je écht thuis voelt. Of het nu gaat om nieuwbouwwoningen, appartementen, renovaties of een transformatie van erfgoed: Bij ons staat de eindgebruiker altijd centraal.

Wat kun je verwachten?

In deze kopersinformatie nemen we je stap voor stap mee in het traject – van het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst tot aan de sleuteloverdracht. Per onderwerp geven we je een duidelijk overzicht van wat je kunt verwachten én wat je zelf kunt doen om het proces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Vragen? We staan voor je klaar

Heb je na het lezen nog vragen? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen je graag verder!



Kopersbegeleider



Jouw kopersbegeleider: het vaste aanspreekpunt

Om de communicatie en voortgang met alle betrokken partijen soepel te laten verlopen, krijg je een vaste kopersbegeleider toegewezen. Deze begeleider is gedurende het hele aankoop- en bouwproces jouw aanspreekpunt voor vragen en ondersteuning. Vanaf het moment dat je de koop- en aannemingsovereenkomst ondertekent tot aan de oplevering van jouw appartement, word je stap voor stap begeleid.

Wat doet de kopersbegeleider?

De kopersbegeleider ondersteunt je bij verschillende onderdelen van het proces, waaronder:

- Begeleiding bij het maken van keuzes uit de optielijst.
- Beantwoorden van specifieke vragen, zoals bouwtechnische zaken.
- Vastleggen en verwerken van wijzigingen
- Organiseren van kijkmomenten op de bouwplaats.
- Verstrekken van relevante informatie gedurende de bouwperiode.

Kennismaken met MijnHuis

Tijdens het kennismakingsgesprek krijg je uitleg over MijnHuis, ons digitale kopersportaal. Zodra je de koop- en aannemingsovereenkomst hebt ondertekend, ontvang je een inlogcode voor dit platform. In MijnHuis kun je:

- De digitale optielijst bekijken
- Jouw kopersopties kiezen en bevestigen
- Je persoonlijke dossier inzien
- Definitieve stukken digitaal ondertekenen

Altijd op de hoogte van de voortgang

Gedurende de bouw houden we je via MijnHuis op de hoogte van de ontwikkelingen. Je ontvangt regelmatig updates, nieuwsberichten en foto's, zodat je altijd inzicht hebt in de voortgang van de bouw van jouw woning.



Contractstukken

Koop- en aannemingsovereenkomst

Zodra je overgaat tot het kopen van het appartement ga je een contractuele verplichting aan. Je koopt het appartement en de berging als één appartementsrecht en de parkeerplaats als één appartementsrecht. Na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvang je een exemplaar van de door beide partijen getekende overeenkomst.

Tevens gaat er een exemplaar naar de notaris voor de notariële overdracht. De notaris zal op basis van de koop- en aannemingsovereenkomst de definitieve notariële akte opmaken met de nota van afrekening.



Contractstukken



Splitsingsakte

Wat is een appartementsrecht?

Het gebouw wordt juridisch gesplitst in zogenoemde appartementsrechten. Als koper van een appartement krijg je daarmee het exclusieve gebruiksrecht van jouw woning, berging en eventuele parkeerplaats. Tegelijkertijd word je mede-eigenaar van het gebouw en het bijbehorende perceel.

Privé en gemeenschappelijk gebruik

Bij een appartementsrecht hoort het exclusieve gebruik van jouw privéruimten (zoals je appartement, eventuele berging/parkeerplaats). Daarnaast deel je samen met andere bewoners het gebruik van gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw, zoals trappenhuisen, liften, eventuele gezamenlijke fietsenberging.

Verschillende functies binnen het gebouw

Het gebouw bestaat uit diverse onderdelen:

- Appartementen met eventuele eigen berging
- Eventuele Parkeerplaats
- Een commerciële ruimte

Deze onderdelen krijgen elk een eigen indexnummer binnen de juridische splitsing. Dit indexnummer vind je terug in de officiële documenten en wijkt af van het bouwnummer dat je op plattegronden ziet. Beide nummers worden vermeld in de koopovereenkomst.

Regels en kostenverdeling

In de splitsingsakte zijn regels opgenomen die gelden voor alle gezamenlijke eigenaars. Hierin staat omschreven hoe de gemeenschappelijke zaken worden beheerd en hoe de kosten worden verdeeld. De bijdrage in de gemeenschappelijke kosten wordt berekend op basis van de oppervlakte van jouw appartement en bijbehorende ruimtes. Dit is in de akte vastgelegd in de zogenaamde breukdelen.

Parkeerplaatsen en verkoop

Elke parkeerplaats heeft een eigen indexnummer. Wil je jouw parkeerplaats in de toekomst apart verkopen? Dan kan het zijn dat er een aanbiedingsplicht geldt: je moet de parkeerplaats dan eerst aanbieden aan de VvE. Pas als zij geen interesse hebben, mag je de parkeerplaats vrij verkopen.

Van start tot sleutel

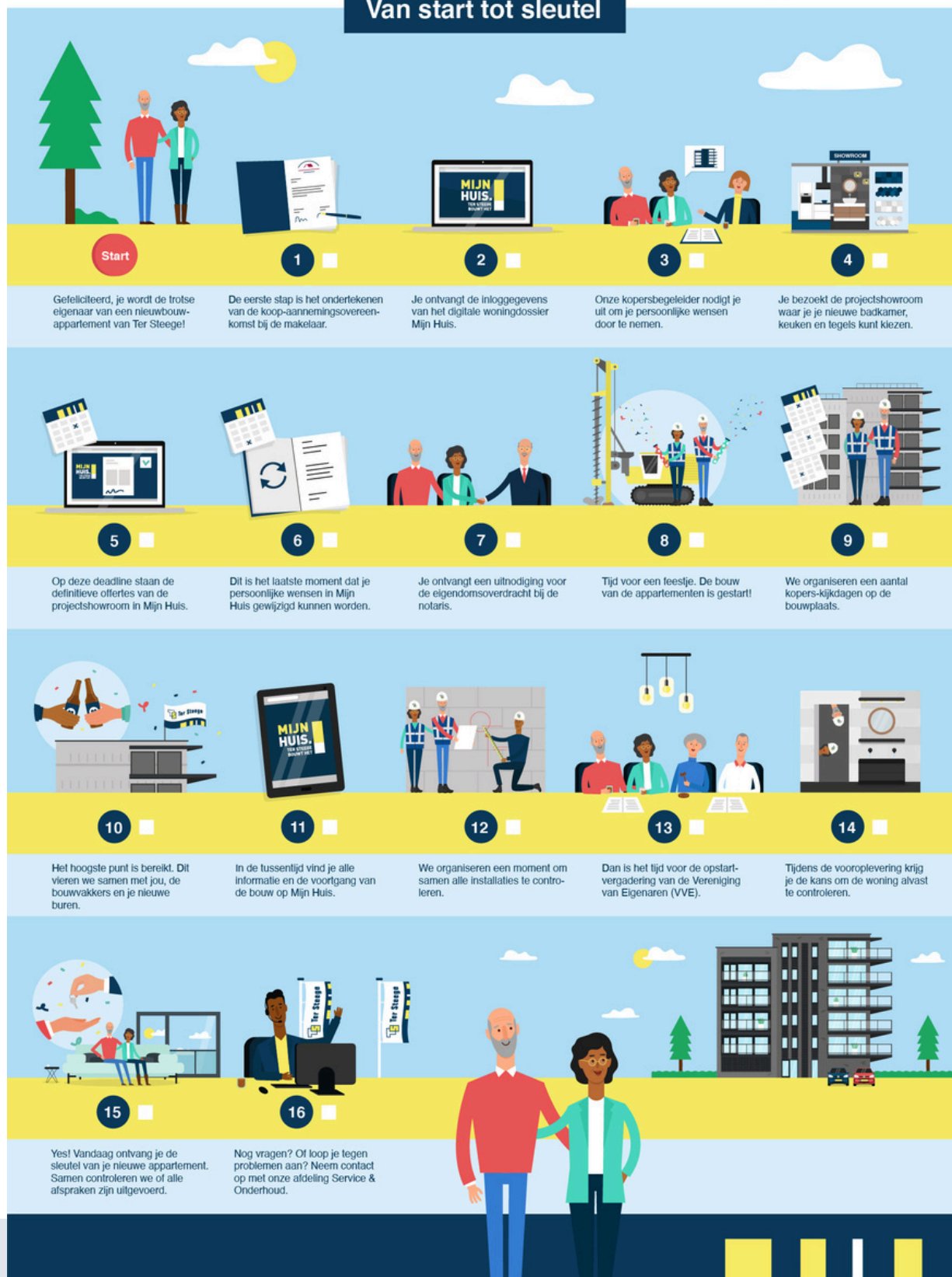
Op weg naar je nieuwe thuis!

Heb je besloten om een appartement te kopen? Spannend — en er komt van alles op je af. Maar geen zorgen: wij staan voor je klaar en begeleiden je stap voor stap, tot je de sleutel van jouw nieuwe thuis in handen hebt.

Een nieuw appartement

 **Ter Steege**

Van start tot sleutel



Woonwensen

Jouw woning, jouw keuzes

Wil je jouw appartement in De Burchtwaarde aanpassen aan je eigen woonwensen? Dat kan! Binnen de mogelijkheden van het project bieden we diverse opties aan. Op moment dat je in gesprek gaat met de kopersbegeleider ontvang je een optielijst met de mogelijkheden om je appartement helemaal naar jouw wens aan te passen.

Basiswoning

De woning op de verkooptekening noemen we de basiswoning. Je kunt deze naar wens aanpassen met opties uit de optielijst.

Wat is mogelijk?

Aanpassingen aan de buitenzijde en constructieve wijzigingen zijn helaas niet toegestaan. Bij oplevering moet de woning namelijk voldoen aan de eisen uit de omgevingsvergunning en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Ook bij wijzigingen in de indeling houden we rekening met constructieve, installatietechnische en wettelijke uitgangspunten.

Zo werkt het

De gekozen opties worden alleen uitgevoerd als je de opdrachtbevestiging van Ter Steege ondertekent en op tijd retourneert. Controleer in het kopersportaal MijnHuis altijd of je keuzes correct zijn vastgelegd.

Samen maken we het persoonlijk

Met jouw keuzes creëren we samen een woning die helemaal bij jou past!



Sluitingsdata

Sluitingsdata en keuzes

Om de bouw soepel te laten verlopen, hanteren we sluitingsdata. Dit zijn deadlines waarop jouw keuzes uit de optielijst bij ons binnen moeten zijn. Elke wijziging vraagt voorbereiding en levertijd, dus de data zijn strikt. Tijdens het proces ontvang je de exacte sluitingsdata. Zodra de bouw start, bepalen we deze deadlines en houdt je kopersbegeleider je op de hoogte.

Gevolgen bij te late keuzes

Uiterlijk op de sluitingsdatum moeten je keuzes bij ons bekend zijn. Daarna of bij aankoop na deze periode behouden wij het recht om meerwerk te weigeren of extra kosten te rekenen, afhankelijk van de bouwvoortgang.



Keuken

Projectshowroom

Keukencheque inbegrepen in V.O.N.-prijs

De vrij op naam prijs van je woning is inclusief keuken. Uiteraard kun je voor het uitzoeken en samenstellen van een keuken terecht bij onze projectshowroom Huysinc in Waardenburg. Kies je een keuken uit hoger dan de stelpost, wordt de meerprijs door Huysinc rechtstreeks in rekening gebracht.

Advies, Levering en Montage

Huysinc begeleidt je bij het samenstellen van jouw ideale keuken. Eventuele extra aansluitpunten/ verplaatsingen van elektra/leidingwerk wordt door Huysinc geoffreerd en door de kopersbegeleider via je opdrachtbevestiging in rekening gebracht.

De keuken wordt na oplevering van je woning geplaatst en opgeleverd door Huysinc.

Standaard Aansluitpunten

Op de verkooptekening zie je een gestippelde keukenopstelling met de standaard aansluitpunten. Een overzicht van de standaard aansluitpunten vind je in de technische omschrijving van je betreffende appartement.

Aansluitpunten en Aanpassingen

Wanneer jouw keukenontwerp afwijkt van deze standaardopstelling, zorgt Huysinc ervoor dat de benodigde installatieaanpassingen worden afgestemd met Ter Steege. De aanpassing wordt als kopersoptie aangeboden en vastgelegd in de opdrachtbevestiging.

Afspraak

Huysinc neemt persoonlijk contact met je op om een afspraak te plannen voor het keukenontwerp.

Contactgegevens

Huysinc Showroom
Regterweistraat 5
4181 CE Waardenburg
T: 0418 556 666

huysinc sinds 1978
Keukens, badkamers & tegels



Keuken



Externe keukenleverancier

Keuken van een andere leverancier

Je bent als koper vrij om jouw keuken bij een andere leverancier dan de projectshowroom aan te schaffen. De volgende waarde van de keukencheque zal in mindering worden gebracht op je opdrachtbevestiging:

- Gebouw De Jonkvrouw en De Kasteelheer: € 8.500,- incl. BTW.
- Gebouw De Barones en voorzijde De Hertog (m.u.v. bouwnrs E111 en E211): € 5.500,- incl. BTW.
- Gebouw De Hertog achterzijde (incl. bouwnrs E111 en E211): € 3.500,- incl. BTW.

De keuken wordt na de oplevering van je woning geplaatst en aangesloten door de betreffende leverancier.

Aansluitpunten en leidingschema

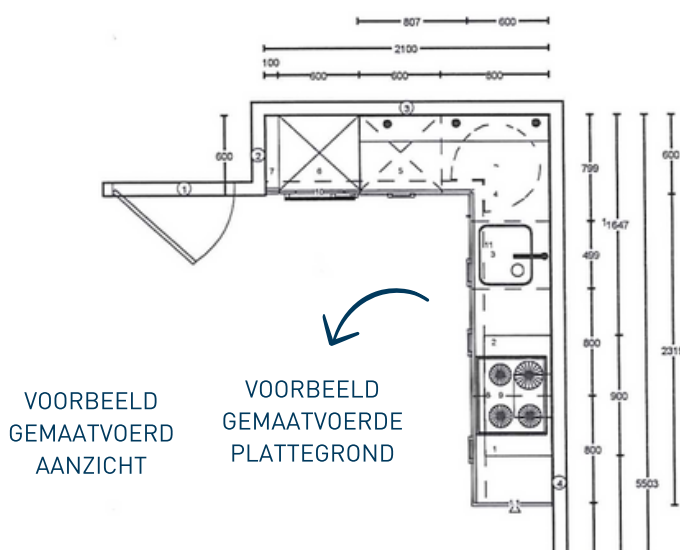
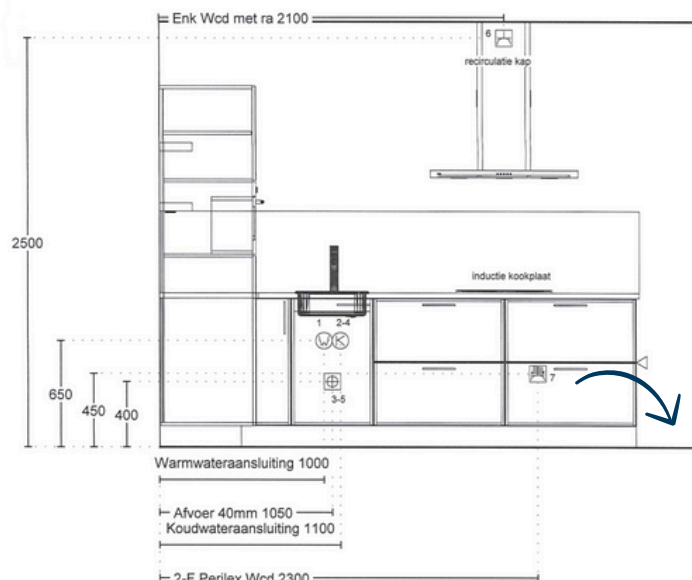
Wanneer je keukenaansluitingen wilt laten aanpassen op basis van jouw keukenontwerp, ontvangen wij graag tijdig een officieel leidingschema van je leverancier. Dit schema moet alle onderdelen en maatvoeringen bevatten. Op basis hiervan stemmen wij de aansluitpunten af op jouw keuken.

Voor deze coördinatie brengt Ter Steege € 350,- incl. btw in rekening, exclusief eventuele meerkosten voor installatieaanpassingen. Je ontvangt hiervoor een offerte die wordt opgenomen in je opdrachtbevestiging.

Geen schema? Standaard aansluitpunten

Ontvangen wij geen leidingschema op tijd, dan worden de aansluitpunten volgens de standaard keukenopstelling afgedopt aangebracht.

Tijdens een controle-/ inmeetdag kan jouw keukenleverancier de keuken komen inmeten.



Sanitair & Tegels

Projectshowroom

Brochure

In de brochure van Huysinc in Waardenburg vind je een overzicht van het standaard sanitair en tegelwerk.

Uiteraard is er volop ruimte om de badkamer en het toilet geheel naar jouw eigen wensen aan te passen (binnen de bepaalde richtlijnen).

Bezoek showroom

Om jouw persoonlijke voorkeuren voor het sanitair en tegelwerk vast te leggen, word je uitgenodigd voor een bezoek aan de showroom. Hier stel je, samen met deskundige begeleiding, je ideale badkamer en toiletruimte samen.

Kosten

De kosten voor levering, montage en aansluiting van de gekozen onderdelen worden door Ter Steege opgenomen in de opdrachtbevestiging.

Afspraak

Huysinc neemt persoonlijk contact met je op om een afspraak in te plannen

Contactgegevens

Huysinc
Regterweistraat 5
4181 CE Waardenburg
0418 556 666

huysinc sinds 1978
Keukens, badkamers & tegels



tip
loop virtueel
door onze
showroom!



Binnendeuren

Svedex

Ontdek Svedex deurplus

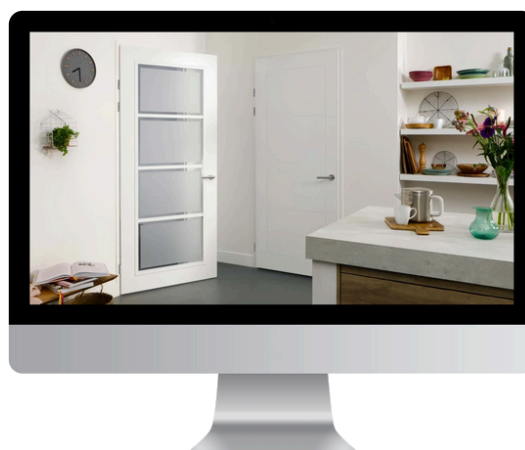
In samenwerking met Svedex bieden wij je het Svedex deurplus concept aan. Deurplus biedt mogelijkheid om te kiezen uit verschillende stijlen en uitvoeringen in binnendeuren, kozijnen, beglazing en garnituur ten opzichte van de standaardkeuze voor het project.

Jouw woonstijl

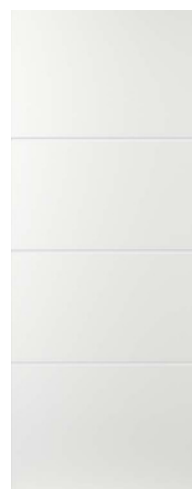
In het assortiment van Svedex deurplus vind je de juiste producten om jouw favoriete woonstijl smaakvol in te vullen.

Gemakkelijk toegang

In MijnHuis is een koppeling gemaakt met Svedex zodat je vanuit je persoonlijke portaal de vele mogelijkheden kunt ontdekken van Svedex!



svedex
binnendeuren



Notaris

Notarieel transport

Zodra de financiering is geregeld en aan alle voorwaarden uit de koop- en aannemingsovereenkomst is voldaan, nodigt de notaris je uit voor het notariële transport. Tijdens dit moment teken je de akte van levering en, indien van toepassing, de hypotheekakte. Vooraf ontvang je kopieën van deze documenten, samen met de nota van afrekening.

Nota van afrekening

De nota van afrekening bestaat uit de grondkosten en eventuele vervallen bouwtermijnen, inclusief rente, zoals vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst. De notaris mag het transport pas uitvoeren zodra alle verschuldigde bedragen op de juiste rekening zijn bijgeschreven. Het bedrag dat via de hypotheek in depot blijft, moet gelijk zijn aan de op dat moment nog openstaande bouwtermijnen. Als dit niet het geval is, dien je het verschil met eigen middelen aan te vullen.

Geldigheid vande hypotheekofferte

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn opschortende voorwaarden opgenomen. Deze voorwaarden hebben een geldigheidsduur van negen maanden na ondertekening van de overeenkomst. Ter Steege adviseert om bij het aanvragen van een hypotheekofferte rekening te houden met deze termijn, en te kiezen voor een offerte met een voldoende lange geldigheidsduur.

Een getekende hypotheekofferte is geldig tot de uiterste passeerdatum, die per geldverstrekker kan verschillen. Voor deze datum moet de hypotheekakte bij de notaris zijn gepasseerd. Verloopt de offerte en moet er een nieuwe worden aangevraagd? Dan loop je het risico op een hogere rente. Daarnaast kunnen er kosten in rekening worden gebracht, zoals een bereidstellingsprovisie. Dit is een bedrag dat je betaalt om de passeerdatum te verlengen. Deze kosten zijn doorgaans fiscaal aftrekbaar. Vraag je hypotheekadviseur om meer informatie. Let op: eventuele extra kosten worden niet door Ter Steege vergoed.



Oplevering

Wanneer hoor je de opleverdatum?

Je krijgt uiterlijk twee weken van tevoren officieel te horen wanneer je appartement klaar is voor oplevering. Je ontvangt een uitnodiging met definitieve datum en tijdstip.

Wat gebeurt er bij de oplevering?

Op de dag van de oplevering inspecteer je samen met bouwbedrijf Ter Steege je appartement. Hierbij kijk je of alles goed is uitgevoerd. Als er tijdens de inspectie gebreken worden gevonden worden deze genoteerd op het procesverbaal van oplevering. Dit formulier wordt zowel door jou als door Ter Steege ondertekent.

Neem gerust een deskundige mee

Je mag iemand meenemen die verstand heeft van bouw, bijvoorbeeld een bouwkundige van Vereniging Eigen Huis. Die kan je helpen om eventuele problemen te ontdekken.

Verzekering

Tot aan de oplevering ligt de verantwoordelijkheid voor de woning bij Ter Steege. Dit betekent dat de woning tijdens de bouw door ons is verzekerd. Op het moment van oplevering gaan alle risico's op jou over. Vanaf dat moment ben je zelf verantwoordelijk voor het verzekeren van de woning. Rond de oplevering zal onze kopersbegeleider je hier nogmaals op wijzen.

Betaling meer- en minderwerk

De facturatie van meer- en minderwerk verloopt via Ter Steege. Voor meerwerk mag maximaal 25% van het bedrag bij opdracht worden gefactureerd, en de resterende 75% bij afronding van het werk. Al het meerwerk moet volledig zijn betaald vóór de oplevering van de woning. Minderwerk wordt apart aan je gecrediteerd.

5% regeling

Om jou als koper extra zekerheid te bieden, wordt er gebruikgemaakt van een bankgarantie van 5% van de aanneemsom. Dit betekent dat eventuele gebreken die tijdens de oplevering van je woning worden vastgesteld, sneller en zekerder worden opgelost.

Oplevering

Wanneer krijg je de sleutels?

Als je aan al je verplichtingen hebt voldaan (zoals de betaling), krijg je de sleutels van je woning. Let op: door het aannemen van de sleutels geef je aan dat de woning officieel aan jou is opgeleverd.



Woningborg

Woningborg-garantie

Je woning wordt gebouwd onder de Woningborg-garantie. Zodra het project door Woningborg is geaccepteerd en de ondertekende overeenkomst is ontvangen, ontvangt iedere koper een Woningborg-certificaat.

Dit certificaat biedt jou als koper belangrijke zekerheden. Je bent beschermd tegen de gevolgen van een eventueel faillissement van Ter Steege. Daarnaast biedt het certificaat zekerheid in het geval van geschillen over de afwerking of bij klachten over de woning.

Voor meer informatie verwijzen wij je graag naar de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw, die je bij aankoop van de woning van de makelaar ontvangt.

Zelf uit te voeren werkzaamheden

Werkzaamheden die je in eigen beheer wilt uitvoeren, mogen uitsluitend na de oplevering plaatsvinden, en dus niet tijdens de bouw. Zelf uitgevoerde werkzaamheden vallen buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Ook eventuele aanpassingen aan installaties door jouzelf hebben gevolgen: in dat geval vervalt de garantie van de betreffende installateur.





Vereniging van Eigenaren

Wat is een VvE?

Als een gebouw wordt opgedeeld in meerdere appartementen, moet er volgens de wet ook een Vereniging van Eigenaars (VvE) worden opgericht. Deze vereniging zorgt ervoor dat gezamenlijke zaken, zoals onderhoud en financiën, goed geregeld zijn.

Wie regelt het beheer?

Ter Steege Bouw Vastgoed heeft gekozen voor Rebo VvE Management als tijdelijke beheerder voor het eerste jaar.

Deze beheerder regelt:

- De administratie
- Het financiële beheer
- Het technisch onderhoud

Bij de eerste vergadering helpt Rebo ook met het kiezen van een nieuw bestuur. Het bestuur bestaat uit een aantal eigenaren van de appartementen.

Lidmaatschap is verplicht

Als je een appartement koopt, word je automatisch lid van de VvE.

De vereniging wordt pas actief zodra het gebouw is opgeleverd (klaar voor gebruik).

Servicekosten: Wat betaal je?

Elke eigenaar moet maandelijks een bijdrage betalen, de zogeheten servicekosten. Deze worden gebruikt voor toekomstig onderhoud, kosten en reserveringen.

Het bedrag van de servicekosten (inclusief evt. eigen berging/ gezamenlijke fietsenberging) zijn afhankelijk van de m2 van je eigen appartement.

Hieronder een schatting van de toekomstige m2 prijzen. Let op dit is op basis van het huidige prijspeil (evt. prijsverhoging zijn niet meegenomen in onderstaande bedragen).

Servicekosten per m2 oppervlakte appartement:

- Appartementen in gebouw De Jonkvrouw: € 3,50 per m2.
- Appartementen in gebouw De Kasteelheer: € 3,- per m2.
- Appartementen in gebouw De Barones: € 2,50 per m2.
- Appartementen in gebouw De Hertog: € 2,- per m2.

Indien je een eigen parkeerplek hebt in de 'oude' parkeergarage, komt hier een maandelijkse bijdrage bij van ca. € 30,- incl. BTW.